COMMUNE DE JONQUIERES SAINT VINCENT

PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE QUARTIER PEIRE FIOC

Réunion publique du 27 juillet 2023

Lieu : Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville

Heure: 18h00

Nombre de participants : 40

<u>Publicité</u>: Publication dans le quotidien Le Midi Libre du 22 juillet 2023; Publication sur le site internet de la commune le 13 juillet 2023; Affichage d'un avis à la population en mairie et sur les panneaux d'affichage municipal; Affichage sur le panneau d'information électronique de la commune le 13 juillet 2023

<u>Objet de la réunion</u> : Concertation publique préalable à la création de la ZAC Peire Fioc ; Présentation du projet : Echanges avec le public

1/ Présentation du projet

Projection d'un document diaporama présenté et commenté par le Directeur Général des Services.

La définition et le cadre juridique d'une ZAC

- Définition
- Intérêts d'une ZAC
- Déroulement de l'opération

Le secteur de projet : le quartier Peire Fioc

- Périmètre d'étude
- Enjeux : topographie, paysages, environnement naturel, risques majeurs
- Classement actuel et futur

Les principes d'aménagement

- Les grands enjeux d'aménagement
- Accès et desserte interne
- Cheminements doux
- Trame végétale et paysagère
- Prise en compte du risque d'incendie
- Programme de constructions et typologies bâties

2/ Echanges avec le public

Réponse de Monsieur le Maire et du bureau d'études ABH Environnement (assistance à maîtrise d'ouvrage) aux observations et interrogations du public

Logements sociaux : pourquoi l'obligation de construction ne concerne-t-elle pas toutes les zones urbanisables du PLU ?

- Rappel de Monsieur le Maire sur l'objet de la réunion, spécifique à la ZAC Peire Fioc et non à la révision du PLU
- Rappel de la réglementation en la matière : la construction de logements sociaux répond à l'obligation de mixité sociale, notamment permise dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Mais toutes les zones urbanisables sont concernées par l'obligation de construction de logements sociaux.

Prix de vente des terrains d'assiette de la ZAC : quelle est l'enveloppe imposée par la commune ?

• Précisions de Monsieur le Maire sur l'évaluation du prix de vente des terrains : ce prix sera fonction des aménagements exigés par la commune, et de la participation demandée à l'aménageur pour les équipements publics induits ; la commune exige par ailleurs l'achat de tous les terrains du périmètre de la ZAC, y compris ceux qui n'auront pas vocation à être construits, par souci d'équité entre les propriétaires. La détermination du prix de vente des terrains résultera ainsi du bilan prévisionnel de l'aménageur : en aucun cas la commune ne fixe un prix.

Mobilité : l'aménagement comportera-t-il des pistes cyclables ?

• Le bureau d'études ABH confirme la possibilité de pistes cyclables dans le cadre des cheminements doux qui seront demandés à l'aménageur, et dans la continuité de la piste réalisée le long de l'avenue Vezza d'Alba, au Sud de la ZAC ; l'aménagement devra être parfaitement sécurisé.

Stationnement : les places de parking seront-elles privatives ou extérieures aux parcelles privées ?

• Le bureau d'études ABH précise que, règlementairement, chaque lot comportera un espace de stationnement privatif ouvert, tandis que des aires de stationnement collectif seront aménagées ; les immeubles collectifs disposeront en outre d'un parking spécifique d'au moins une place par logement, avec le souhait de places supplémentaires.

Superficie des parcelles privatives : quelle sera la taille des parcelles pour éviter le profil d'aménagement des Jardins de Saint Vincent ?

• Monsieur le Maire affirme que la configuration du lotissement des Jardins de Saint Vincent était une erreur qu'il ne souhaite pas reproduire : la maille envisagée pour les parcelles privatives est de l'ordre de 400m², mais elle dépendra du projet global et de sa viabilité pour l'aménageur. En tout état de cause, la commune souhaite un aménagement qualitatif au plan fonctionnel et paysager, privilégiant la qualité de vie, dans l'intérêt de la commune, des propriétaires actuels, et des résidents futurs.

Cession des terrains d'assiette : les propriétaires actuels seront-ils tenus de vendre leurs terrains ?

- Aucun propriétaire n'est obligé de vendre son terrain du seul fait d'un périmètre de ZAC, mais une procédure d'expropriation peut être mise en œuvre par la commune ou l'aménageur ; cette possibilité peut dépendre de la taille et de l'emplacement plus ou moins stratégique du terrain.
- La question sera soumise à l'avocat de la commune pour une réponse plus complète.

Projet de groupe scolaire : quel est le programme de construction ?

• Monsieur le Maire précise qu'il s'agira d'un groupe scolaire élémentaire de 17 classes et d'une unité d'enseignement élémentaire autisme (UEEA), intégrant également un espace d'accueil périscolaire, une cuisine et un espace de restauration.

Quel est le calendrier prévisionnel du projet ?

- Rappel de Monsieur le Maire sur la nécessité préalable d'approbation du PLU révisé, prévue en décembre 2023
- Perspective de conclusion du traité de concession d'aménagement en février 2024, au terme d'une consultation publique d'aménageurs ; temps d'études et d'élaboration du projet de l'ordre de 6 à 8 mois, puis dépôt du permis d'aménager (5 mois) : les travaux d'aménagement ne devraient débuter qu'au printemps 2025.

A propos de l'aménageur :

N'y aura-t-il qu'un seul aménageur retenu?

- Oui, mais avec possibilité de groupement et désignation d'un mandataire unique
- Les projets présentés par les aménageurs pourront-ils être consultés ?
- Non, pas pendant la consultation, mais ils pourront l'être après le choix définitif de l'aménageur Le projet retenu pourra-t-il être modifié ?
 - Non, sauf à la marge dans le cadre d'une mise au point éventuelle, sans en bouleverser l'économie générale

Pourquoi la commune n'assure-t-elle pas elle-même l'aménagement de la ZAC ?

 La commune ne dispose ni des compétences techniques, ni des moyens budgétaires nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement avant commercialisation

En l'absence d'autres observations ou interrogations, Monsieur le Maire remercie l'assemblée et met fin à la réunion, à 19h15.

* * *